



Séminaire régional PLAI adapté

5 avril 2019 - CVRH

Bilan 2014-2018

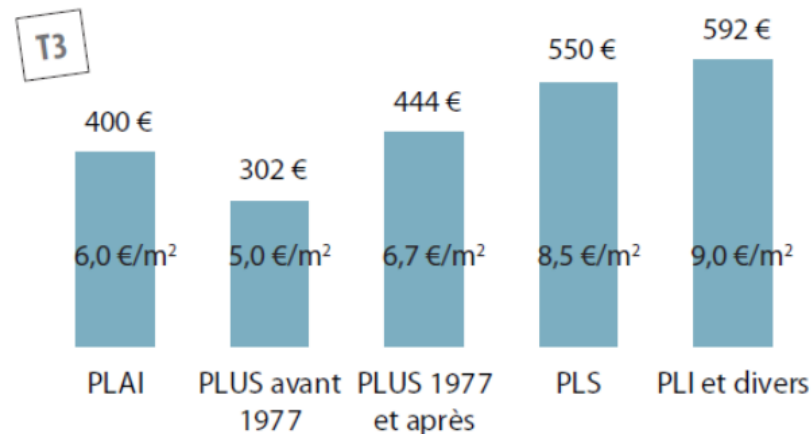
- Un bilan quantitatif décevant
- 18 logements FNDOLLTS en 2014, 15 en 2015, puis 3 PLAI adaptés en 2018 sur le territoire Marseille Provence de la Métropole Aix-Marseille. Un programme à Martigues de 10 logements et un programme à Gardanne (Pays d'Aix) de 9 logements, tous deux en 2014
- Plusieurs opérateurs en 2014 (LOGETRA, Habitat & Humanisme, Loger Marseille Jeunes et SOLIHA Provence). Ensuite, SOLIHA Provence reste seul. Un bailleur classique hors MOI a conduit un programme (ERILIA)
- Un système d'instruction initial trop complexe, tant pour les opérateurs que pour les délégataires aides à la pierre et instructeurs

Les enjeux pour la Métropole

Un enjeu financier : en 2018, les communes de la Métropole ont versées 2,5 millions d'euros au FNAP au titre de la majoration du prélèvement SRU, contre 55 890 euros engagés pour le PLAI adapté dans la programmation des logements sociaux.

Un constat : les loyers du parc social neuf sont trop élevés pour certains ménages

Loyers médians mensuels des logements sociaux T3 des Bouches-du-Rhône selon le mode de financement (€/mois)



Source : RPLS 2017 – Traitement : Adil13

Programme Local de l'Habitat

LA NECESSITE SOCIALE ET REGLEMENTAIRE DE PRODUIRE UNE OFFRE À LOYER MINORÉ

- Des besoins se concentrant sur les ménages à faibles revenus en dessous des plafonds PLAI
 - 66% des ménages locataires du privé ou du social peuvent prétendre au LLS (PLUS PLAI PLS) et 46% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI
 - 74% des demandeurs en attente d'un logement ont des revenus en dessous des plafonds PLAI
- Des besoins qui se renforcent avec :
 - les obligations règlementaires de la loi E&C nécessitent de réserver 25% des attributions à des ménages à faibles revenus (<1^{er} quartile) hors QPV, contre 19% actuellement.
 - La lutte contre l'habitat indigne nécessite de reloger une population souvent à très faibles revenus
 - La reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU doit intégrer 60% de PLAI
- Le parc en PLAI ne représentent que 7% du parc de logement social
- Le parc ancien financé avant 1977 est moins cher que le PLAI : loyer médian inférieur de 1€ par rapport au PLAI
- Or, ce parc a tendance à diminuer avec les réhabilitations et opérations de renouvellement urbain
- Sur la période récente, le nombre de PLAI a atteint 26% des agréments seulement
- Réglementairement, une obligation à produire :
 - Dans les communes en rattrapage SRU : 30% de PLAI sur les communes et 20% maximum de PLS
 - Dans les communes carencées : au moins 30% de PLAI dans les opérations de LLS de plus de 800 m²

→ Un besoin de développement et de renouvellement d'une offre à basse quittance (loyer+charge))

Perspectives

- S'appuyer sur le document cadre du FNAP du 21/09/2018 et clarifier les contreparties attendues en matière de gestion locative adaptée et/ou de réduction de reste à charge
- Proposition dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'une subvention de 10 000 euros PLAI à loyer minoré complémentaire du PLAI adapté de l'Etat

Un possible effet levier

Pour un programme de 3 logements en acquisition-amélioration avec travaux entre 500 et 1000 € du m² SU TTC :

- Etat PLAI 9 800 €
- Etat PLAI adapté 18 630 €
- MAMP PLAI 5 000 €
- MAMP PLAI à loyer minoré 10 000 €
- MAMP soutien aux travaux* 7 000 €

* jusqu'à 18 000 € si travaux très importants

Soit + de 50 000 € / logement PLAI adapté

MERCI DE VOTRE ATTENTION

